

Requerente: CORLUZ, Construções do Algarve, Lda.

Empreendimento: Vilas Couto Real

Local: Morgadinho - Quarteira

I-REGULAMENTO

- 1.1- Todos os projectos de construção devem obedecer aos regulamentos em vigor.
- 1.2- Com o fim de garantir uma boa harmonia arquitectónica do empreendimento, todos os projectos de construção e suas alterações subsequentes devem ser subscritos por arquitectos, engenheiros ou outros técnicos inscritos e aceites na Câmara Municipal de Loulé.

II-CONSIDERAÇÕES GERAIS

O regulamento a que se refere este Capítulo tem por objectivo delinear uma espinha dorsal comum a todas as futuras intervenções no loteamento, nomeadamente na elaboração de projectos de arquitectura das moradias unifamiliares.

A par da evidente preocupação de definir um espaço comum nas directrizes que condicionarão a concepção arquitectónica dos projectos, define-se ainda, e em termos globais a amplitude das diferenciações possíveis em termos de filosofia semióptica a jusante da concepção arquitectónica.

Estes condicionamentos dizem essencialmente respeito aos elementos de composição, "descurando" propositadamente, qualquer condicionamento de estrutura espacial interna e na externa das edificações a projectar, já que essa organização estará linearmente dependente dos programas, muito pessoais, para cada caso de família e funções a dar resposta em projecto.

III-CONSTRUÇÕES

- 3.1-Todas as construções do empreendimento deverão ser exteriormente pintadas de branco.

3.2.- Os muros limítrofes dos lotes não poderão ter uma altura superior a 0,60 m.

3.3.- Embora as infraestruturas programadas não atravessem os lotes o promotor do empreendimento e as autoridades locais têm o direito de, se necessário, fazer atravessamentos tecnicamente indispensáveis, e repor o estado do terreno.

3.4.- Só poderão ser instaladas antenas e painéis solares em áreas que não prejudiquem a estética do conjunto.

3.5.- Todo o trabalho de construção, estaleiros, guarda de materiais, e entulho deve confinar-se à área do respectivo lote, ou à área do estaleiro geral do empreendimento.

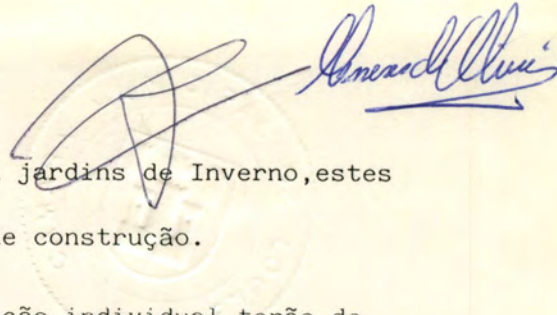
3.6.- Só poderão ser abatidas árvores adultas dentro do estritamente necessário para a construção da casa ou da piscina e respectivos acessos.

3.7.- No caso de dois ou mais lotes contíguos serem adquiridos pela mesma pessoa, poderão ser os mesmos anexados a pedido do proprietário, passando a constituir uma só unidade. Neste caso os limites da construção e da ocupação do terreno ajustar-se-ão à nova realidade. Porém se esse direito for adquirido fica proibida a posterior desanexação dos mesmos lotes.

3.8.- Os compradores dos lotes obrigam-se a iniciar a construção no prazo de doze meses contado da assinatura da escritura, devendo a construção estar concluída e o local limpo no prazo de 18 meses subsequentes ao início do Alvará de Construção.

IV-LOTES

4.1.- A área a atribuir aos 2ºs pisos não deverá exceder 60% do valor atribuído ao 1º. (Rés-do-chão) à excepção dos lotes 1-8 e 33 a 38.



4.2.-Quando a construção incluir piscinas cobertas ou jardins de Inverno, estes constam, neste regulamento, como áreas cobertas de construção.

4.3.-As construções a efectuar em cada lote de habitação individual terão de respeitar os seguintes afastamentos mínimos do lote.

frente (arruamento do loteamento) = 3.50 m

tardoz - 3.50 m

laterais - 3.00 m

4.4.-À excepção do número anterior, as construções dos lotes 33 a 38 ocupam a totalidade dos respectivos lotes.

4.5.-Tipo de utilização-habitação própria permanente ou temporária.

4.6.-Não são permitidas outras edificações para além das moradias (volumes fechados).

4.7.-As garagens, quando fechadas terão de fazer parte do corpo da moradia.

4.8.-Nos lotes 1 a 8, os três pisos previstos terão de se desenvolver, cada um deles, desfasadamente, em pelo menos 25% da sua largura, com o piso ajacente e em disposição escalonada, até à altura de 1,20 m acima do passeio adjacente.

4.9.-A distribuição do sinal da TV será feito por cabo, ficando vedada a instalação de antenas para esse fim.

4.10.-O uso do alumínio, quando previsto, cingir-se-á às suas versões lacadas.

4.11.-A telha a utilizar nas citadas edificações será a telha regional algarvia, vulgarmente conhecida como telha moura.

4.12.-Os terraços serão forrados em tijoleira regional.

4.13.-Os passeios e pátios, dentro do lote, terão de ser em materiais de fabrico industrial, salvo a tijoleira artesanal.

4.14.-Em casos excepcionais poderão utilizar-se para coberturas especiais, (pela sua natureza, forma ou função), outros materiais como peças cerâmicas lisas, vidros e afins, ou ainda materiais de aplicação "plástica", como cascalho rolado, etc.

4.15.-As grelhas de respiradores, chaminés ou parapeitos, ou ainda as adoptadas para simples função decorativa, terão de ser em material cerâmico ou vidro, de cor natural, envernizados ou pintados de branco.

4.16.-As chaminés, quando tipicamente algarvias, terão de ser obrigatoriamente de construção artesanal, a realizar na obra.

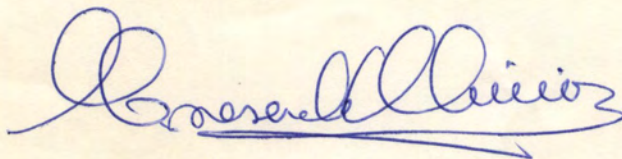
V-CONDICIONAMENTOS SUBJECTIVOS

O vocabulário arquitectónico deverá ser sempre, por excelência ecléctico e/ou histórico-regional, seja adoptada uma estratégia de revivalismo dos elementos de composição arquitectónica tradicionais características do Algarve, ou seja adoptada uma das formas críticas desses mesmos elementos ou seja ainda, adoptada uma visão simbólico-representativa dos vocábulos arquitectónicos algarvios.

O vocabulário arquitectónico algarvio a que nos referimos é aquele que remanesce do Moçárabe e das arquitecturas rurais da Serra e do Barrocal algarvio.

Almancil, 20 de Março de 1989

O Técnico



insc. N.º 1143

Almeida
-2



DESCRIÇÃO DA OCUPAÇÃO

A) ZONA DE MORADIAS ISOLADAS I

(Local: Talude a Norte - Lotes 1 a 8)

Oito lotes deliberadamente localizados no talude, sito no limite Norte do terreno. Estas moradias, Tipo T3, desenvolver-se -ão em três pisos, por forma a tirar partido arquitectónico do acentuado declive em que se implantam.

B) ZONA DE MORADIAS ISOLADAS II

(Localizadas no 'planalto' - Lotes 9 a 32)

Vinte e quatro moradias com dois pisos, das quais dezoito são do Tipo T3 e seis do Tipo T4.

C) ZONA DAS MORADIAS - PÁTIO

(Lotes - 33 a 38 e Lotes A1, A2 e A3)

Seis lotes para seis moradias -pátio tipo T3, com torre-miradouro coberta (ver desenho), organizadas em redor do Lote A1 - piscina/ lazer e dois lotes, A2 e A3, para treze estacionamento.

Os Lotes A1, A2 e A3 serão compartilhados pelos lotes 33 a 38 em regime de compropriedade.

D) ZONA DO GRUPO TURÍSTICO / HABITAÇÃO COLECTIVA

(Lotes 39 e 40)

Grupo Turístico: .Hotel Residencial;
.Apart-Hotel / Apartamentos Turísticos;
.Equipamentos e serviços de apoio.

Handwritten signature
-3



D1) HOTEL RESIDENCIAL

Edifício com quatro pisos; um piso térreo para "hall" e serviços, com um desnivelado para o corpo administrativo e um pátio coberto; três pisos para as vinte e quatro unidades de ocupação (quartos e "suites") e no terraço panorâmico uma cúpula para bar e restaurante com um desnivelado para as cozinhas e demais serviços ligados ao restaurante - bar.

D2) APART-HOTEL / APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Estão organizados em quatro edifícios sobre uma galeria rebaixada no solo (Ap1, Ap2 ; Ap3 e Ap4). Os edifícios têm três pisos para habitação, totalizando vinte e três T0 e vinte e oito T1.

D3) EQUIPAMENTO DE APOIO

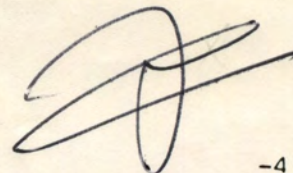
As peças que compõem a área são:

- .Um conjunto de duas piscinas;
- .Uma esplanada na proa das piscinas;
- .Zona verde com mini-golfe;
- .Campo de tênis;
- .Bar :Danceteria - Lote 40;
- .Bomba de gasolina e lavagem automática (opcional).

Este conjunto, em parte das suas galerias, disporá também de outros equipamentos como ping-pong, bilhar, balling, squaws, sauna, entre outros serviços.

E) ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

O empreendimento comportará os seguintes estacionamentos:



-4

.Lote 39	61
.Moradias-pátio (Lotes A2 e A3)	13
.Públicos(13 + 17).....	30
.Moradias isoladas I e II	32
TOTAL.....	136

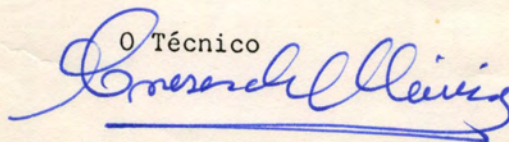
F) ÁREAS DE CEDÊNCIA

Cedências gratuitas à C.M. de Loulé:

.Circuitos pedonais;	11 561 m2
.Arruamentos;	
.Estacionamentos.	

Cedências para compensação pela realização de infra-estruturas urbanísticas, de acordo com as Portarias 678/73 e 679/73 de 10 de Outubro e com a carta enviada a essa Câmara Municipal, datada de 23/08/89.

Faro, 30 de Agosto de 1989

O Técnico

(insc. nº 1143)